

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása

Veszprém, UNILEVER 1954 hrsz.-ú ingatlant  
érintően

### Záró szakmai véleményezésre

2023. március 8.

Kreálom 1000 Kft.  
1165. Budapest, Íjász utca 44.  
Tel.: +36 20 536 91 09  
E- mail: krealom1000@gmail.com

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

### módosítása

#### Veszprém UNILEVER 1954 hrsz.-ú ingatlant érintően

VÁROSRENDEZÉS

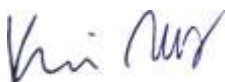
KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖZLEKEDÉS:

  
Heckenast Judit

közlekedésmérnök

Tkö

Kreáalom 1000 Kft.  
1165. Budapest, Íjász utca 44.  
Tel.: +36 20 536 91 09  
E-mail: krealom1000@gmail.com

## Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ.....	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS .....	8
2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK.....	8
2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések.....	8
2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv .....	8
2.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek: .....	11
2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT).....	13
2.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	18
2.2.1. Településszerkezeti Terv (TSZT).....	18
2.2.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT).....	19
2.2.3. Településképi rendelet (Tkr.).....	22
3. EGYÉB VIZSGÁLATOK .....	24
3.1. Városrendezési, zöldfelületi és építészeti vizsgálat .....	24
3.2. Tulajdonvizsgálat.....	27
3.3. Közlekedésvizsgálat.....	27
3.4. Közművizsgálat.....	28
3.5. Üzemtervezett erdő vizsgálata .....	29
4. JAVASLAT .....	30
4.1. A módosítás célja .....	30
4.2. Városrendezési javaslat .....	30
4.3. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata .....	30
4.4. Az OTÉK előírásaitól történő eltérés, felmentés.....	32
4.5. Közlekedési kapcsolatok, parkolás .....	32
4.6. Közművesítési javaslatok .....	32
4.7. Településképi rendelet .....	32
4.8. Területrendezési terveknek való megfelelés .....	32
4.9. Biológiai aktivitásérték egyensúly .....	32
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....	33
5. 1.sz. melléklet .....	37

# 1. BEVEZETŐ

## Előzmények

A Veszprém, Kistó utca 5. szám, azaz az 1954 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az Unilever Magyarország Kft. A telken elhelyezkedő meglévő épületegyüttesben az Unilever / Algida üzem működik. A cégcsoport az üzem bővítése mellett döntött: az új gyártócsarnok és további kiszolgáló épületek építésének engedélyeztetése 2021-ben megtörtént. (VMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya az ÉTDR IR-000550987/2021 számú eljárás.)

A tervezett állapot szerint az ingatlan beépítettsége 34,93 %-ra, a zöldfelület aránya 30,16 %-ra módosul. (A gyártócsarnok épületmagassága 9,9 méter, a kompresszorházé 8,01 méter, a trafóépületé 5,25 méter.) A meglévő telek beépítettsége és zöldfelületének aránya a jelenlegi Gip-09 besorolásban az új gyártócsarnok építésével eléri a Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) foglaltak beépítési maximumát illetve zöldfelületi minimumát, új beépítés ezeken felül már nem valósítható meg.

A kivitelezési szakaszban történt módosítások során azonban a közben meg is épített állapot nem érte el a hatályos HÉSZ szerinti minimálisan előírt 30%-os zöldfelületi arányt.

A használatbavételi engedélyeztetés során VMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya az ÉTDR IR-001163879/2022 számú eljárásában, az ingatlanon meglévő üzem (jégkrémgyár) bővítésének fennmaradását azzal a kötelezéssel engedélyezte, hogy a tervezett zöldfelületeket a határozat véglegessé válását követő 6 hónapon belül rendezni kell, mivel a zöldfelületi arány a végleges megvalósítás során nem tudta elérni a 30%-os minimumot.

## A módosítás készítésének célja

Jelen módosítás célja- mivel a kivitelezés folyamán a jelenlegi (már megvalósult) bővítéssel nem tudják elérni a zöldfelületi minimumot, -csökkentésre kerüljön a zöldfelületi érték 30 %-ról 25%-ra.

Az esetleges apróbb, további technológiai bővítések miatt cél továbbá, hogy a beépítési százalék 35%-ról 40%-ra emelkedhessen.

A tervezett fejlesztés megvalósíthatóságához a hatályos Helyi Építési Szabályzatot (csak a Szabályozási tervlapokat) szükséges módosítani, mivel egy másik, már használatos építési övezet alkalmazása megfelelő.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik!

## A módosítási igény várható hatása:

A módosítás a Veszprém 1954 hrsz.-ú ingatlant érinti és az Unilever Magyarország Kft. kérelemére történik. Az ingatlan a hatályos HÉSZ szerint jelenleg gazdasági, ipari terület építési övezetben (Gip-09) van.

A jelenleg megvalósított üzemcsarnok bővítési projektjéhez szükséges az ingatlan övezeti besorolásának módosítása. A módosítás során az ingatlan marad gazdasági, ipari területben, de Gip-12 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

A településrendezési terv módosítása nem érinti a hatályos TSZT-t, viszont a hatályos SZT módosítása szükséges a HÉSZ előírásainak változatlanul maradásával.

## Telepítési tanulmányterv

Az Önkormányzat Településrendezési szerződést kötött a tulajdonossal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - 30/A. § -a szerint.

### *„Településrendezési szerződés*

*30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.*

*(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.*

*(3) A szerződés tárgya lehet különösen*

*a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,*

*b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának*

*ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy*

*bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.*

*(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén*

*a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,*

*b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezőkről részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.*

*(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.*

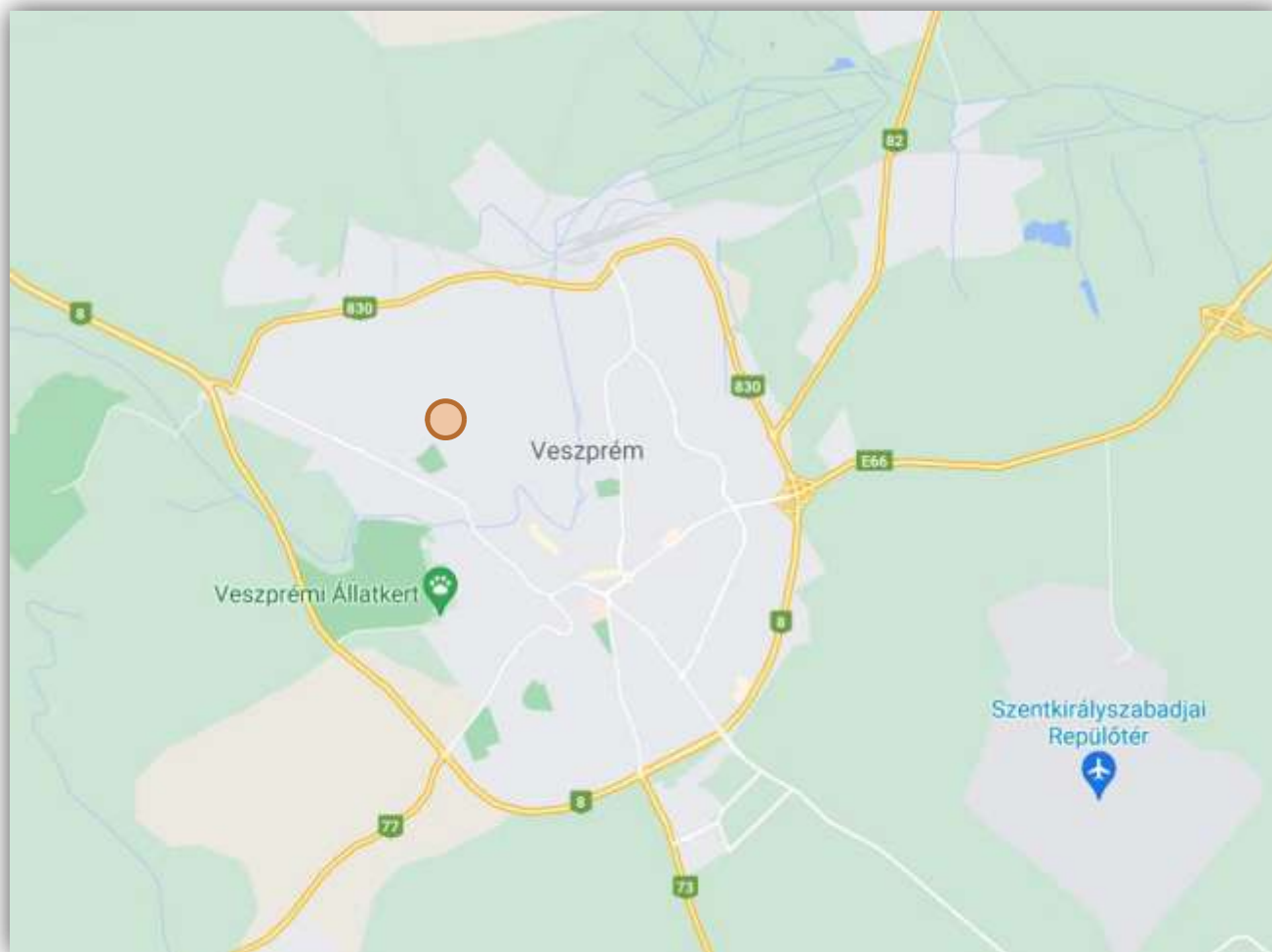
(5a) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően a településrendezési kötelezettség tényét a nemzetgazdasági szempontból kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében az ingatlan-nyilvántartásba nem kell feljegyezni, ha a kisajátítási vázrajzok földhivatali záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll.

(6) Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.”

A tulajdonos által megvalósítani tervezett üzemcsarnok-fejlesztésekhez Telepítési Tanulmányterv készült, mely megalapozta a Településrendezési Szerződést és jelen HÉSZ módosítást is. A Telepítési Tanulmánytervet a TOMLIN KFT. (H-1037 Budapest Montevideo utca 16/b) készítette.

### A módosítással érintett terület:

Az érintett ingatlan Veszprém északi részén, az ún. Északi Iparterületen, a Kistó utca – Avar utca – Píramis utca közötti területen helyezkedik el.



A Veszprém 1954 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása: „ipari területek”, övezeti előírása Gip-09 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 5000 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; kialakítható telekméret 45x50 m.).

Az ingatlan „B” hidrogeológiai védőövezeten belül fekszik, valamint a földrészlet vagy annak egy bizonyos része Gázvezeték védőtávolságon belül fekszik.





## 2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

### 2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

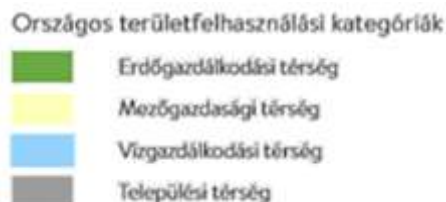
Jelen településrendezési tervmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásaival, Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével (továbbiakban: VMTrT) az alábbiak szerint összhangban van.

#### 2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

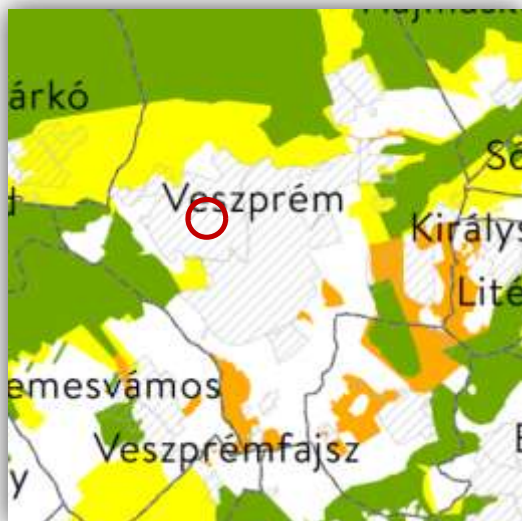
A Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlan területét települési térségbe sorolja.



A Tv. 11. § c) pontja értelmében a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

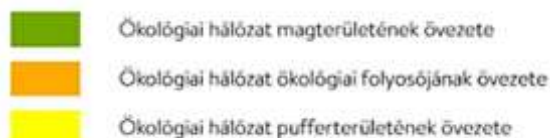


A Tv. 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat pufferterületének övezeti tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti egyik övezet sem.

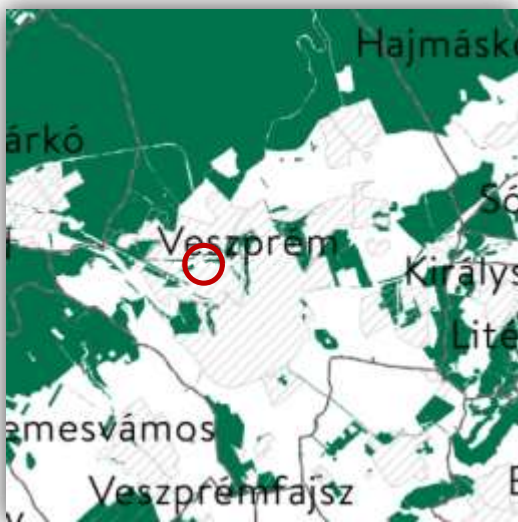
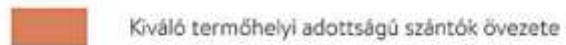






3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési terület a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



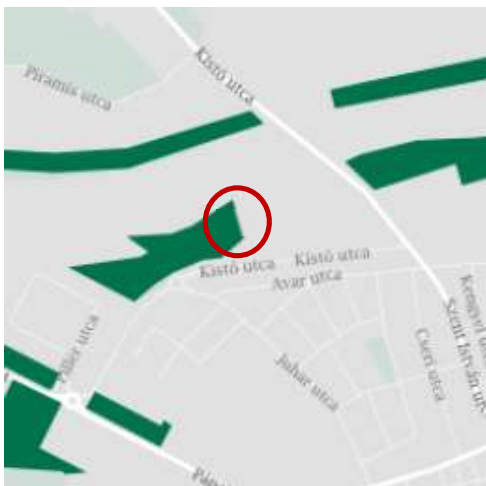
3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével érintett.



29. § \* Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A fent hivatkozott erdőtörvény 4. § (2) bekezdés alapján a törvény hatálya nem terjed ki a fával, faállománnyal borított területek közül a k) pont szerinti az erdészeti hatóság engedélyével termelésből kivont területre. A csatolt Országos Erdőadattár Térkép részlete alapján látható, hogy az ingatlan keleti részén az erdőterület kivonása megtörtént, tehát nem vonatkoznak rá az előírások. Nagyobb kivágat lsd. 3.5. pont.

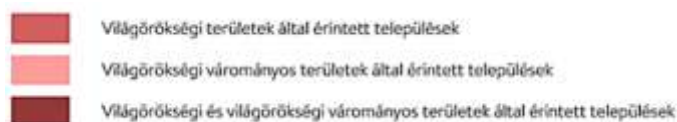


Az Országos Erdőadattár Térkép részlete a területről



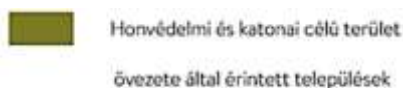
3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések.

A tervlap alapján a tervezési terület a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintett.



3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések.

A tervlap alapján a tervezési terület a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett.



A Tv. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTvT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapadatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

A Tv. 32.§ értelmében a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területet a településrendezési eszközökben

- a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.


A fenti területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

2.1.2.A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett.

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján mindkét ingatlan a tájképvédelmi terület övezete által nem érintett.

 Tájképvédelmi terület övezete





#### 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a Vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

A rendelet 5.§ értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket.

A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



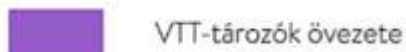
#### 5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.



#### 6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a VTT-tározók övezetével nem érintett.



### 2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VMTrT.).



- Térségi területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
  - Mezőgazdasági térség
  - Vízgazdálkodási térség
  - Települési térség
  - Sajátos területfelhasználású térség

#### 2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik. A VMTrT a települési térségre, mint országos területfelhasználási kategóriára nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény állapítja meg.

A VMTrT 3. mellékletét képző övezeti tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

#### 3/3. melléklet: Erdők- és erdőtelepítésre javasolt terület övezetei.


Az ingatlant erdők övezete érinti, de ezzel kapcsolatban lásd a Tv. 3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja fejezetben az Országos Erdőadattárból származó adatokkal kapcsolatos leírást.

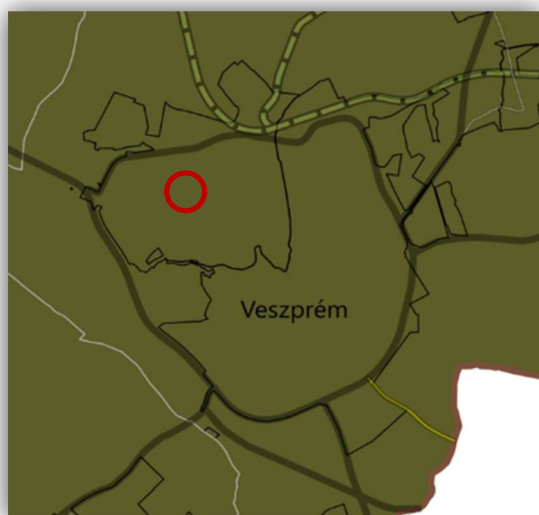




*3/6. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete.*

A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. A VMTrT a vízminőség-védelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Vízminőség-védelmi terület övezete



*3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.*

A tervezési területet érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete. A VMTrT az országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



*3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.*

A tervezési területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete. A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

### 3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A tervezési területet érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 8.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.



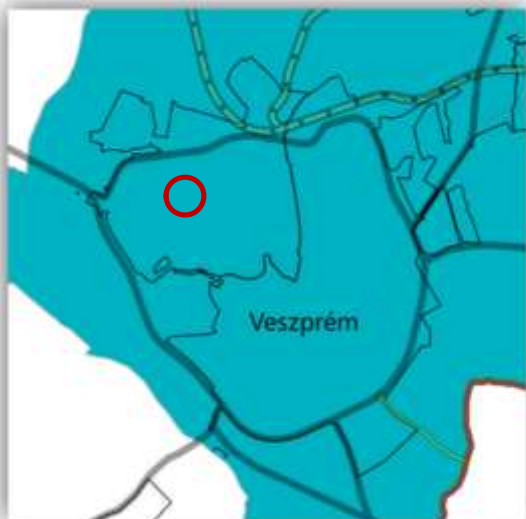
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

### 3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A tervezési területet érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 9.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről

szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

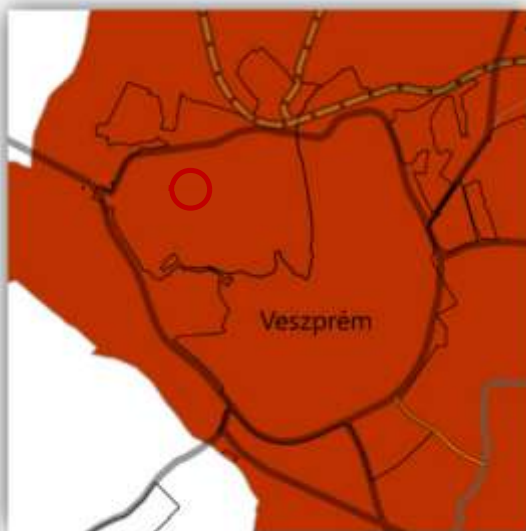



 Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

*3/12.3. melléklet: Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.*

A tervezési területet érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A rendelet 10.§ értelmében érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

A fentiekre ki kell térni a településrendezési zközők alátámasztó munkarészeiben is.



 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

*3/12.4. melléklet: Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.*

A tervezési területet érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 11.§ értelmében övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.


Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.



 Veszprém várostérsege



 „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérsegeinek övezete.

A tervezési területet érinti Veszprém megye várostérsegeinek övezete. Várostérsege: Veszprém várostérsege. A rendelet 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérsegei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérsegre kitekintéssel kell előkészíteni.

3/12.6. melléklet: Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

A tervezési területet érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete. A rendelet 13.§ értelmében az övezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.



## 2.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

### 2.2.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

#### Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a 1954 hrsz-ú ingatlant „Ipari terület” területfelhasználásba sorolja.



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK

Ipari terület (Gip)

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

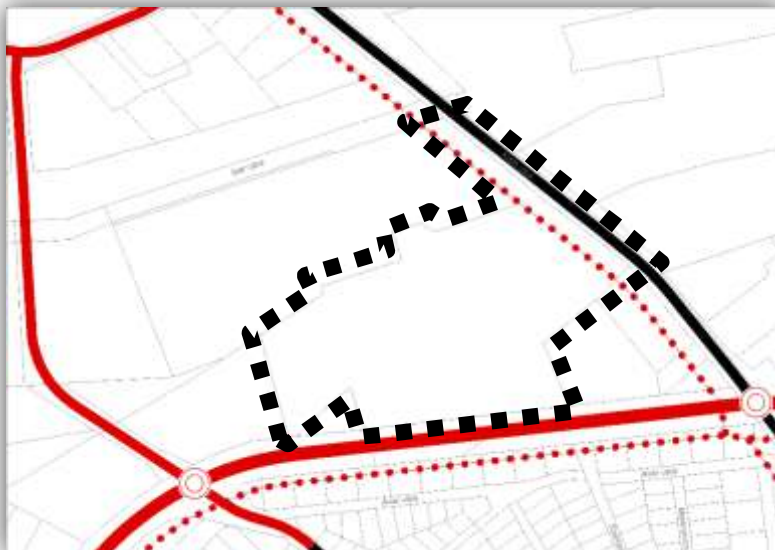
Közös közlekedési terület (KÖu)

##### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási terület (V)

#### Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja alapján a délről határoló Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőt) tervezett belterületi főút, és a Kistó utca meglévő helyi gyűjtőt, valamint mindkét utca tervezett városi jelentőségű kerékpáros infrastruktúrával érintett.



#### JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK

Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút

Helyi gyűjtőt

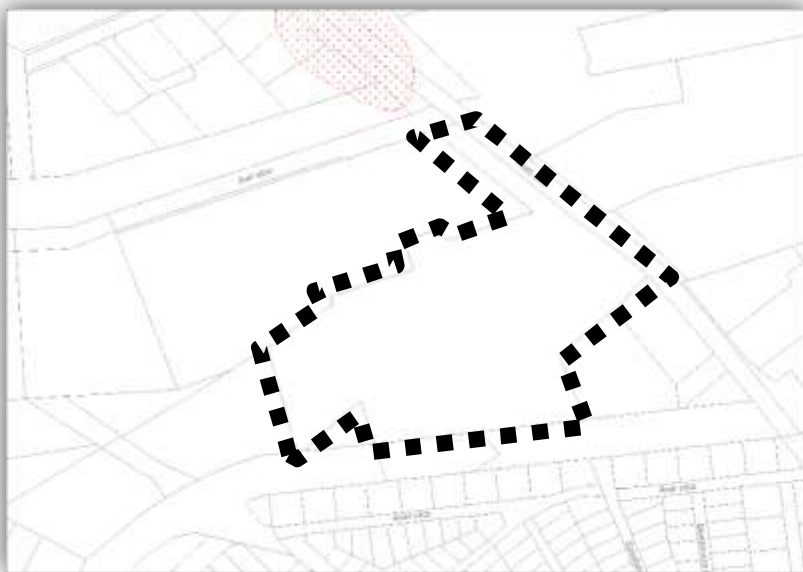
Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK



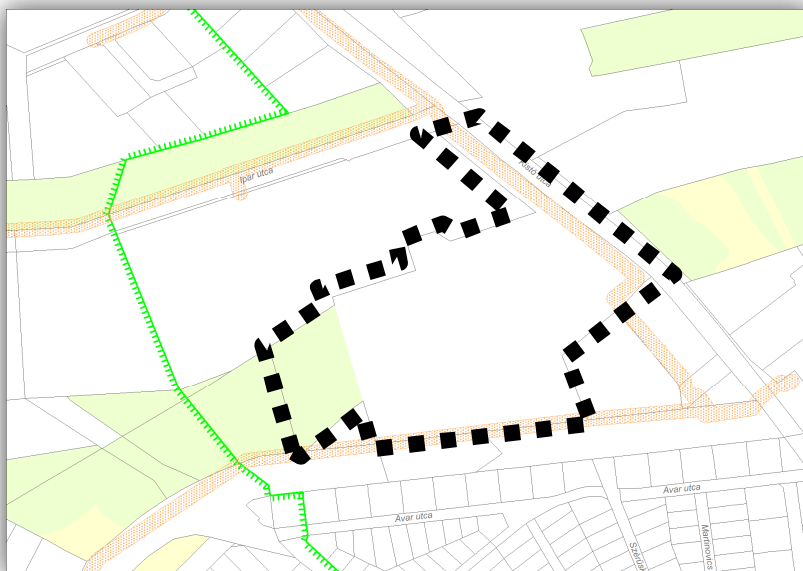
### Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a 1954 hrsz-ú ingatlant védelmi elemek nem érintik.



### Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a 1954 hrsz-ú ingatlant meglévő víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete, 6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E-on), valamint Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődegis rendeltetésű terület elem érinti.



#### VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
- 6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E-on)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődegis rendeltetésű terület

### 2.2.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban.






## Szabályozási tervlap:

A Veszprém 1954 hrsz.-ú ingatlan Gip-09 jelű építési övezetben van.

Az ingatlanon építési vonal került feltüntetésre, valamint a Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőút) felől 30 m széles, a telek zöldfelületként fenntartandó része elem érinti.




A Kistó utca tervezett kerékpárút elemmel érintett.

## SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület (Köu)

## SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMÉI


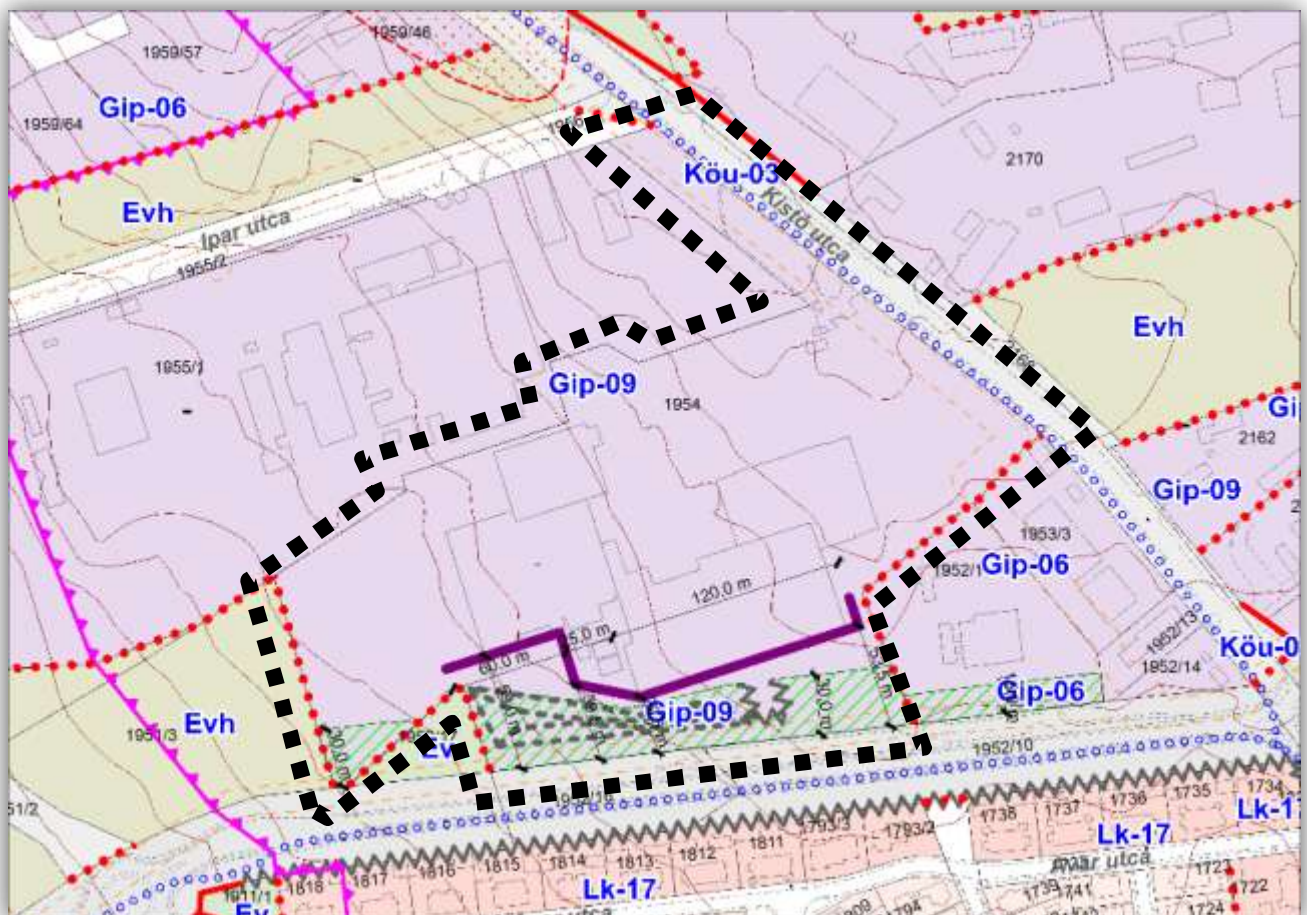
Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Tervezett kerékpárút
	Építési vonal

### Egyéb korlátozó tényezők

**Víztermelő kút hidrogeológiai  
B védőterület**

## Egyéb tájékoztató elemek

 Zajárnyékoló fal / domb

## Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen.

HÉSZ előírások kivonata:

2. Értelmező rendelkezések  
2. §

E rendelet alkalmazásában:

14. Telek zöldfelületként fenntartandó része: a telek, építési telek azon része, amelyet zöldfelületként kell megtartani, illetve – a telek, építési telek használati céljának megfelelő rendezése után – visszarendezni, vagy kialakítani.

X. Fejezet  
ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

20. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások  
20. §

(2) Telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területeken:

- a) épület, kiegészítő rendeltetésű építmény, valamint –közmű-becsatlakozási műtárgy és kerti építmény kivételével – melléképítmény nem helyezhető el,
- b) a burkolt felületek aránya legfeljebb 20% lehet,
- c) források 50 m-es körzetében, illetve a dolomit sziklagyep területeken, valamint eredetileg kertesített, erdősült, spontán (honos) társulással borított területeken az eredeti növényállományt kell fenntartani,
- d) kerti lépcső, rézsű és 0,5 méternél nem magasabb kerti támfal létesíthető, illetve helyezhető el.
- e) Ahol a 2. melléklet 20,0 méter szélességű telek zöldfelületként fenntartandó részt jelöl, ott háromszintes növényállományt kell kialakítani oly módon, hogy a csapadékvíz elvezető árok közterület felőli oldalán, annak teljes hosszában, az egyoldali, 3,0 m-es fenntartási sáv biztosítható legyen.

XVIII. Fejezet  
IPARI TERÜLET (Gip)

34. Ipari területekre vonatkozó általános előírások  
34. §

(1) Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(3) A területen elhelyezhető:

- a) ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- c) oktatási, egészségügyi és szociális,
- d) üzemanyagtöltő  
rendeltetésű épület.

A Gip-09 övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. táblázata tartalmazza.

#### 8. Ipari terület (Gip)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2	jеле						szélessége (m)	mélysége (m)
11	Gip-09	SZ	5000	35	12,5	30	45	50

#### 2.2.3. Településképi rendelet (Tkr.)

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) 6.§-a az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi általános egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

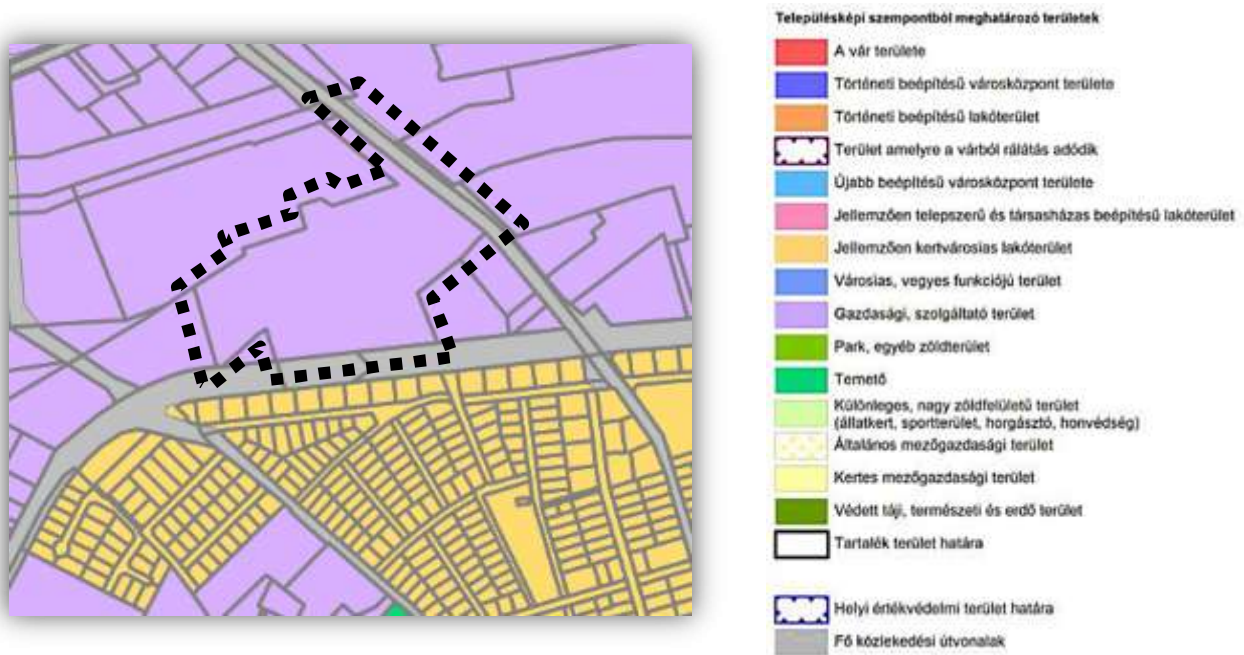
- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- Meglevő épületek átalakítása, bővítése, felújítása során az épület jellegéhez, építészeti megjelenéséhez illeszkedő, annak látványát előnyösen befolyásoló szempontok alapján kell az alkalmazott anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát meghatározni.
- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, ríktó, a településképi bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.
- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

- Épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem a belső, sem a külső oldalon látható módon nem helyezhető el, kivéve az áttetsző savmaratott, opál, vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amely kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősíthető fel.
- Mobil házat, valamint konténer szerkezetű, modul rendszerű vagy építési rendszerű, tartós használatú épületegyüttest, épületet a műemléki és helyi védett területeken tilos elhelyezni.



A Tkr. 3. melléklete a 1954 hrsz-ú ingatlan gazdasági, szolgáltató terület településképi szempontból meghatározó területbe sorolja, egyéb településképi elemmel nem érintett.



A Tkr. 17. és 18. §-a gazdasági, szolgáltató terület településképi szempontból meghatározó területen az alábbi építészeti követelményeket definiálja:

- A tornyok és toronyjellegű technológiai építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az építési övezetben megengedett épületmagasságot, de helyüket, méreteiket és formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.
- Környezetéből kiugró, 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel kell alátámasztani.
- Tömör kerítés nem létesíthető, csak átlátható, alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli kerítés létesíthető.
- Az építmények, épületek tömegformálásának, homlokzatképzésének, anyaghasználatának, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult megoldásokhoz.
- 200 m-nél hosszabb épület csak technológiai igénnyel alátámasztva építhető.
- 50 m-nél hosszabb homlokzatokat építészeti elemekkel tagolni kell.
- Épületek 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb homlokzati felületeinek egyhangúságát előtetőkkel, síkból kilépő negatív, vagy pozitív tagozatokkal, anyagváltással, különböző textúrák használatával oldani kell.
- Épület tetején épületgépészeti kültéri egységek, csoportosított elrendezésben, takaró szerkezet által rejtve helyezhetők el.
- Az épületek színezésénél kerülni kell az erőteljes és harsány megoldásokat, az élénk színezés csak kisebb homlokzati felületeken, kiegészítő elemeken alkalmazható.
- A telek oldal- és hátsó telekhatárai mentén háromszintű takaró növényzetet kell telepíteni.
- A legkisebb zöldfelület kialakítása során minimális követelmény, hogy a zöldfelület területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ére:
  - a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és
  - b) legalább 35 db lombhullató vagy örökzöld cserje és
  - c) a további nem burkolt felületet gyeppel vagy talajtakaró növényzet fedjen.



### 3. EGYÉB VIZSGÁLATOK

#### 3.1. Városrendezési, zöldfelületi és építészeti vizsgálat

Az 1954 hrsz-ú ingatlan Veszprém város belterületén, a belvárostól északra elhelyezkedő un. Ipari-park déli határát alkotó Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőút) mentén, a Kistó utcától nyugatra helyezkedik el.

Környezetében jellemzően az Ipari park gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és ipari, termelő épületei helyezkednek el.

Az ingatlant délről határoló Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőút) túloldalán már a Dózsaváros részben kisvárosias, részben kertvárosias lakóterülete található.

Az ingatlanon egy üzemi épületegyüttes helyezkedik el, illetve a Kistó utca felől a bejárat mentén porta épületek találhatók. Az ingatlanon és az Ipari-park környező ingatlanain a hasznosításnak megfelelően jellemzően csarnoképületek találhatók.

A tervezett építési munkák során a meglévő, B4 jelű épület került bővítésre nyugati irányba egy 69,27 x 48,39 méter befoglaló méretű, lapostetős, 3059,9 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű gyártócsarnok épületrésszel, valamint a trafóépület bővült déli irányba egy 5,6 x 6,3 méter befoglaló méretű, 28,96 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű épületrésszel. Ezen túlmenően a meglévő C3 jelű kompresszorház mellett egy új, 9,0 x 11,1 méter befoglaló méretű, 98,2 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű kompresszorház létesült.

A gyártócsarnok északi homlokzata elé 6 db 75 m<sup>3</sup> űrtartalmú csokoládétároló siló kerül telepítésre két építési ütemben (3-3 db ütemenként).





Az UNILEVER üzemcsarnok kivitelezése során szükségessé vált néhány technológiai változtatás, emiatt a hatályos településrendezési eszközökben előírt, minimális 30%-os zöldfelületi mutató a használatbavételkor már nem volt tartható. A kivitelezés során a beépítettség változatlan, de az ideiglenes út megtartásának szándéka miatt - a telken belüli épületkiszolgálások, megközelíthetőségek, a teher és a személygépjármű forgalom használhatósága miatt- indokoltá vált a zöldfelületi mutató csökkentése.

A 1954 hrsz-ú ingatlanon megvalósult csarnokbővítés beépítési paraméterei:

Megnevezés	M.e.	Menny.	Változás
Telek	m <sup>2</sup>	60 445	nincs
Épület + Konténer + Technológia	m <sup>2</sup>	21.115	nincs
Beépítettség	%	34,93	nincs
Zöldfelület, illetve murva	m <sup>2</sup>	17 792	csökken
Zöldfelületi mutató	%	29,43	csökken
Utak	m <sup>2</sup>	21 538	nő

Az épület és az ingatlan megközelítésére a határos Kistó utca, mint helyi gyűjtőút felől kialakított két közúti kapcsolat, valamint az új, déli oldalon megépített út felől is elkészült az ingatlanhoz egy közúti csatlakozás.

A telek viszonylag síknak mondható, rendezett terepfelszínű.

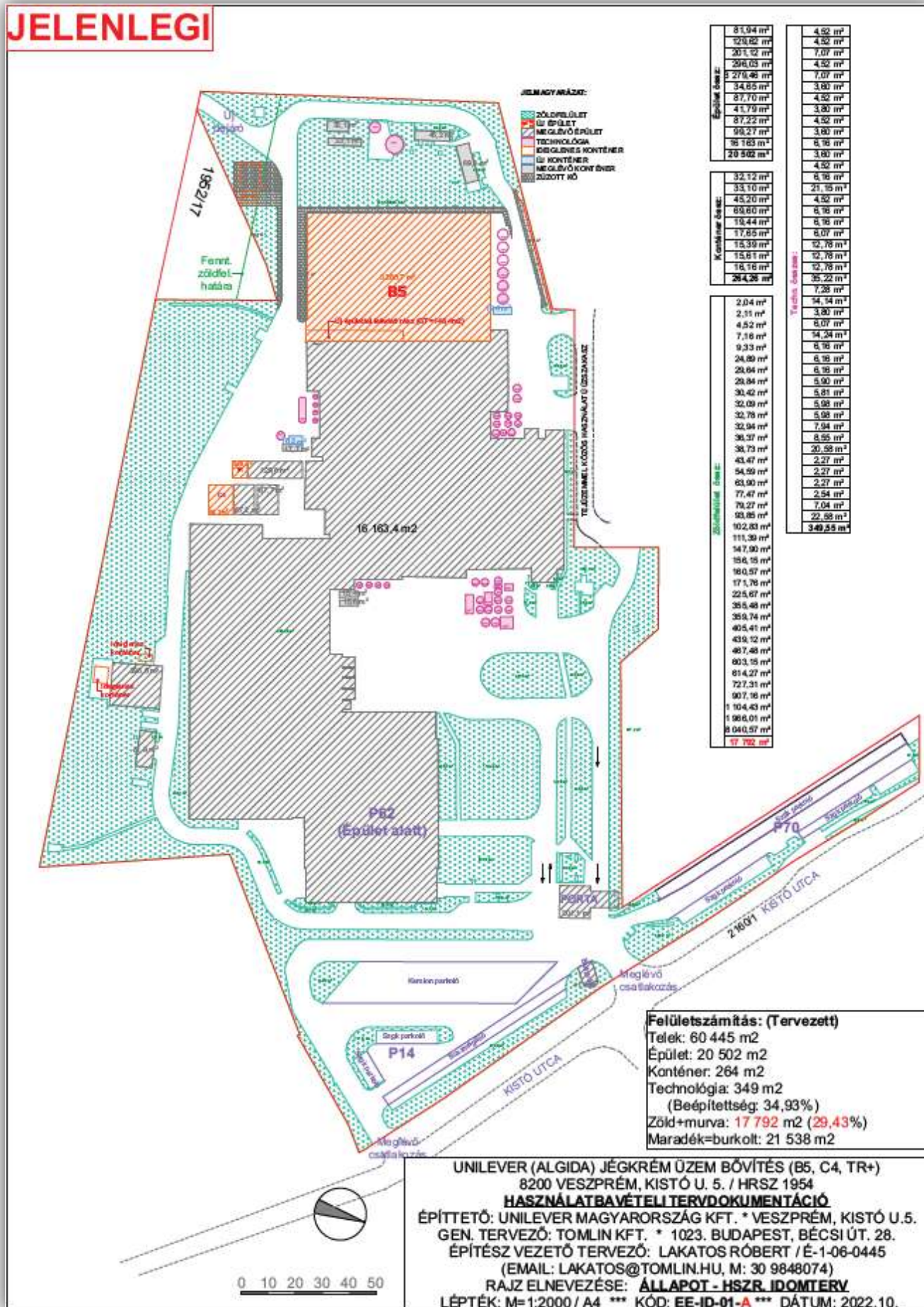
Az ingatlanon és környezetében nem található sem épített sem természeti érték.

A zöldfelületek jellemzően a telekhatárok mentén, összefüggő felületként kialakítottak, valamint a telek déli oldalán található mesterséges domb az esztétikai megjelenésen túl zajvédelmi funkciót is betölt Dózsaváros lakóterülete felé.

A megvalósult csarnokfejlesztést a következő tervlap mutatja be.



## JELLENLEGI



### 3.2. Tulajdonvizsgálat

A 1954 hrsz-ú ingatlan ingatlannyilvántartás szerinti adatai:

fekvése:	belterület
helyrajzszám:	1954
alrészlet adatok	
művelési ág/	
kivett megnevezés:	kivett telephely
min. o.:	0
terület:	6.0445 m <sup>2</sup>
tulajdon:	gazdasági társasági tulajdon Unilever Magyarország Kereskedelmi Kft.
egyéb:	Bányaszolgalmi jog – E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. vezetékjog – E.ON Közép-Dunántúli Áramhálózati Zrt. Vízvezetési szolgalmi jog – VMJV Önkormányzat Védősáv korlátozás – VMJV Önkormányzat

### 3.3. Közlekedésvizsgálat

A 1954 hrsz-ú ingatlan az Ipari-park feltáró, helyi gyűjtőút kategóriájú útján közelíthető meg a Kistó utcáról nyílóan kialakított behajtókról. A behajtó a személygépjármű, busz és teherforgalmat is biztosítja. A déli oldalon megépített új úthoz kapcsolódóan is elkészült az ingatlanhoz egy új közúti csatlakozás.

A forgalmat a főközlekedési hálózatok felé a Kistó utcáról a Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőút) belterületi II. rendű főút vezeti tovább. Az útcsatlakozásban minden irányú mozgás megengedett. A feltáró utak megfelelő szélességgel és megfelelő minőségben kiépítettek.

A közösségi közlekedést a Kistó utcán közlekedő 3 és 18 jelű V-BUSZ autóbuszjáratok biztosítják, a legközelebbi megálló a területtől északra, kb. 500 méterre található, a "Tejipar" megálló.

A területet önálló kerékpárút, vagy gyalogút nem érinti, a Kistó utcán helyi kerékpárút tervezett.

A szükséges mértékű parkolás az ingatlanon belül megoldott, az irodaépület alatti mélygarázsban 62 férőhely, a Kistó utcával párhuzamosan az előkertben 70+14 parkolóállás kiépített, valamint kialakítottak parkolóhelyeket autóbuszok és teher gépjárművek részére is.





### 3.4. Közművizsgálat

Az ingatlan és környezete iparipark. A belterületi fekvésnek megfelelően környező közterületeken minden alap közműszolgáltatás megtalálható a szükséges kapacitással.

A 1954 hrsz.-ú ingatlan funkciója igényli a közműhálózatokra történő rákötést, így a telek a meglévő alapközművekkel rendelkezik.



Közmű-nyilvántartás szerinti állapot

Gáz: (sárga)

E.ON, ill. FGSZ – Szénhidrogén hálózat.

Vízellátás: (kék)

BAKONYKARSZT Víz- és Csatornamű Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Szennyvízelvezetés: (bordó)

BAKONYKARSZT Víz- és Csatornamű Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Csapadékvíz-elvezetés

VMJV Önkormányzat csapadékvíz gravitációs gyűjtő hálózat.

Villamos energiaellátás (piros)

Az elektromos hálózat szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

Elektronikus hírközlés (zöld)

INVITECH Zrt. és Magyar Telekom NyRT. földalatti helyi (elosztó) hálózata látja el vezetékes hírközléssel.



### 3.5. Üzemtervezett erdők vizsgálata

Mivel az Országos és Megyei tervekben erdők övezetével érintett az ingatlan, elvégeztük az Országos Erdőadattár Térkép vizsgálatát. Nem érinti üzemtervezett erdő a területet, az erdészeti hatóság engedélyével termelésből kivonták az erdő telekre nyúló részét.



## 4. JAVASLAT

### 4.1. A módosítás célja

Jelen módosítás célja- mivel a kivitelezés folyamán a jelenlegi (már megvalósult) bővítéssel nem tudják elérni a zöldfelületi minimumot, csökkentésre kerüljön az érték 30 %-ról 25%-ra.

Az esetleges kisebb, további technológiai bővítések miatt cél az is, hogy a beépítési százalék 35%-ról 40%-ra emelkedhessen.

### 4.2. Városrendezési javaslat

A cél megvalósításához az alábbi városrendezési módosítások váltak szükségessé:

A településszerkezetet érintő változtatást, azaz új területfelhasználási egység alkalmazása nem szükséges.

A jelenlegi Gip jelű, gazdasági, ipari területfelhasználáson belül a HÉSZ-ben más területen már alkalmazott Gip-12 jelű építési övezetbe sorolása javasolt az érintett ingatlanra.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó legkisebb telek szélessége (m)	telek mélysége (m)
2	jele							
11	Gip-09	SZ	5000	35	12,5	30	45	50
14	Gip-12	SZ	10000	40	12,5	25	50	

Az építési övezet beépítési és zöldfelületi mérték mutatóinak változásával a Gip-12 jelű övezetbe sorolás egyben a kialakítható legkisebb telek terület 5000 m<sup>2</sup>-ről 10000 m<sup>2</sup>-re, és a kialakítandó telek legkisebb szélességi és mélységi értékeinek változását is eredményezi, de ezek a paraméterek a meglévő, megmaradó telek tekintetében nem relevánsak.

A HÉSZ módosítást a következő fejezet részletezi.

### 4.3. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

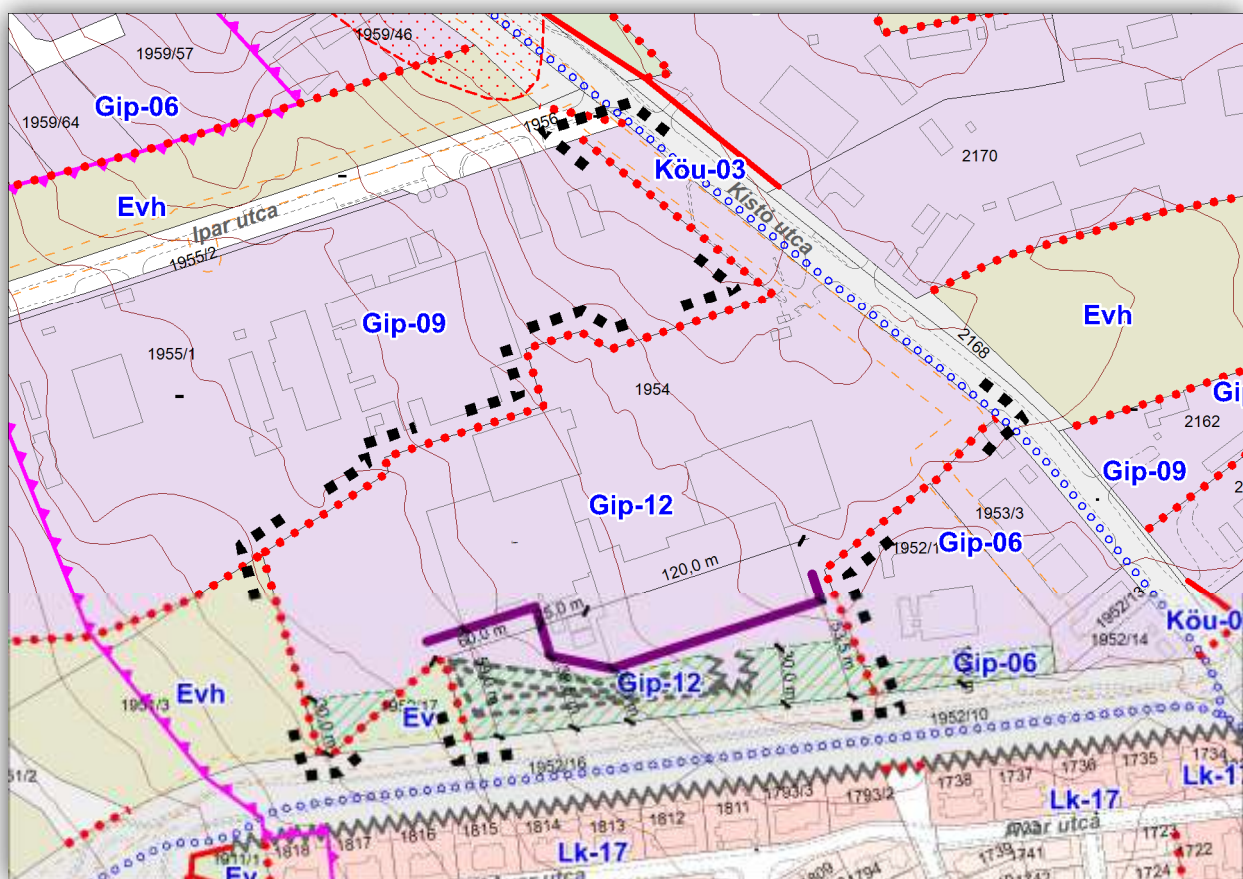
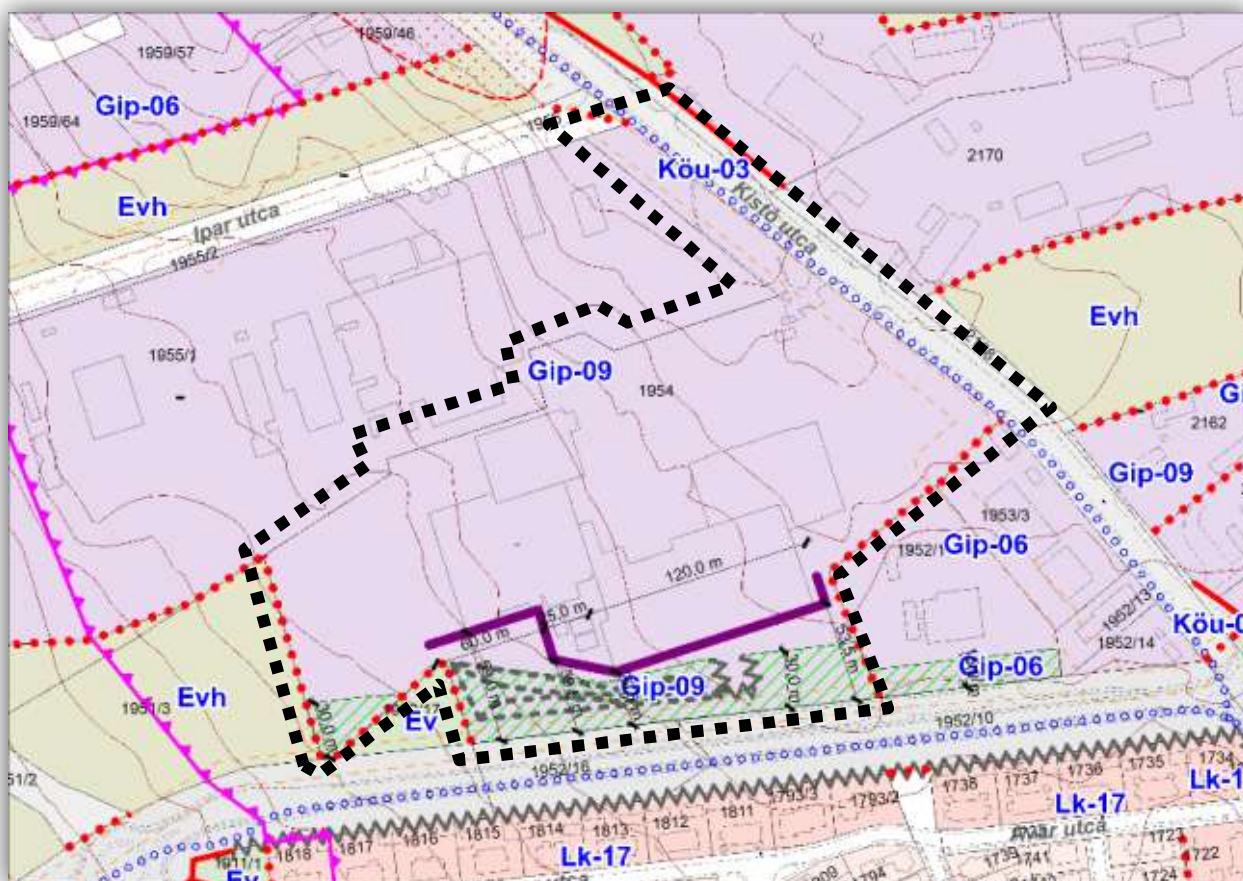
A városrendezési javaslat szerint új építési övezet létrehozása nem szükséges, mert a már alkalmazott és használt övezetek között van olyan, melynek alkalmazása megfelelő lesz.

A Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosítása nem válik szükségessé.

Módosítási javaslat a J-23 és a J-24 jelű tervlapokon jelenik meg:

- az ingatlan Gip-12 jelű építési övezetbe kerül, ezért
- a környező ingatlanoktól övezethatárral szükséges elválasztani.





#### 4.4. Az OTÉK előírásaitól történő eltérés, felmentés

A módosítás által az OTÉK előírásai alóli egyedi felmentés kérése nem válik szükségessé.

#### 4.5. Közlekedési kapcsolatok, parkolás

A módosítás nem teszi szükségessé a hatályos TSZT közlekedési hálózatának megváltoztatását. A hálózati kapcsolatokat, a kialakult közutakat, a közösségi közlekedést, a gyalogos/kerékpáros közlekedést a módosítás nem érinti, és a parkolás elvében sem jelent változást. A HÉSZ közlekedési előírásai nem változnak.

A fejlesztés jellemzően gépesített üzemcsarnoképítésként valósult meg, ezért a prognosztizált 10 fő munkaerőnövekmény nem tette szükségessé az engedélyeztetések során további, jelentős mértékű parkolás biztosítását, mely az ingatlanon belül biztosított.

#### 4.6. Közművesítési javaslatok

Az ingatlan a meglévő és további tervezett fejlesztéseknek is megfelelő közmű kapcsolatokkal és bekötésekkel rendelkezik a városi vezetékhálózatokra.

#### 4.7. Településképi rendelet

Az üzemfejlesztés megvalósításához szükséges HÉSZ módosításhoz településképi rendelet módosítása nem vált szükségessé.

#### 4.8. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat – tekintettel arra, hogy a településszerkezetben új beépítésre szánt területfelhasználás kijelöléssel, változtatással nem jár – megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. előírásainak,
2. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásainak, valamint
3. Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervének, továbbá

illeszkedik a hatályos településfejlesztési koncepcióban, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőképhez és célokhoz.

#### 4.9. Biológiai aktivitásérték egyensúly

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint kell számítani.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása nem vált szükségessé.



Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2023.(.....) önkormányzati rendelete  
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet  
módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-68. §-a szerint lefolytatott egyszerűsített eljárással érintett, a 62. § (1) bekezdés a) pontjában és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Földművelésügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Magyar Közút NZrt. Veszprém Megyei Igazgatósága
- Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság
- Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság (világörökség védelme)
- Országos Atomenergia Hivatal
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály (természetes gyógtényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály
- Közép - Dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Országos Vízügyi Igazgatóság
- Balaton - felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály

- Veszprém Megyei Önkormányzat Területrendezési Iroda
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Közép - dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Megyei Szakasz mérnökség
- BAKONYKARSZT Zrt.
- VERGA Veszprémi Erdőgazdaság Zrt.
- Invitel Zrt.
- E-ON Zrt.
- E-ON Közép-dunántúli Gázszolgáltató Zrt.
- Vodafone
- DIGI Kft.
- VMJV Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Iroda
- VMJV Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Iroda
- Veszprém Megyei Építész Kamara
- Veszprém Megyei Mérnöki Kamara
- Veszprém Megyei Kereskedelmi és Iparkamara
- Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Veszprém Megyei Igazgatóság
- KISOSZ
- Nemesvámos Község Önkormányzata
- Veszprémfajsz Község Önkormányzata
- Márkó Község Önkormányzata
- Nagyvázsony Község Önkormányzata
- Szentkirályszabadja Község Önkormányzata
- Hajmáskér Község Önkormányzat
- Sóly Község Önkormányzata
- Királyszentistván Község Önkormányzata
- Litér Község Önkormányzata
- Felsőörs Község Önkormányzata
- Lókút Község Önkormányzata
- Olaszfalu Község Önkormányzata
- Bánd Község Önkormányzata

véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete 2. melléklete Szabályozási Terv J-23 és J-24 jelű tervlapjai a tervezési területre vonatkozóan az e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok szerint módosulnak.

2. § E rendelet 2023. ....-án lép hatályba.

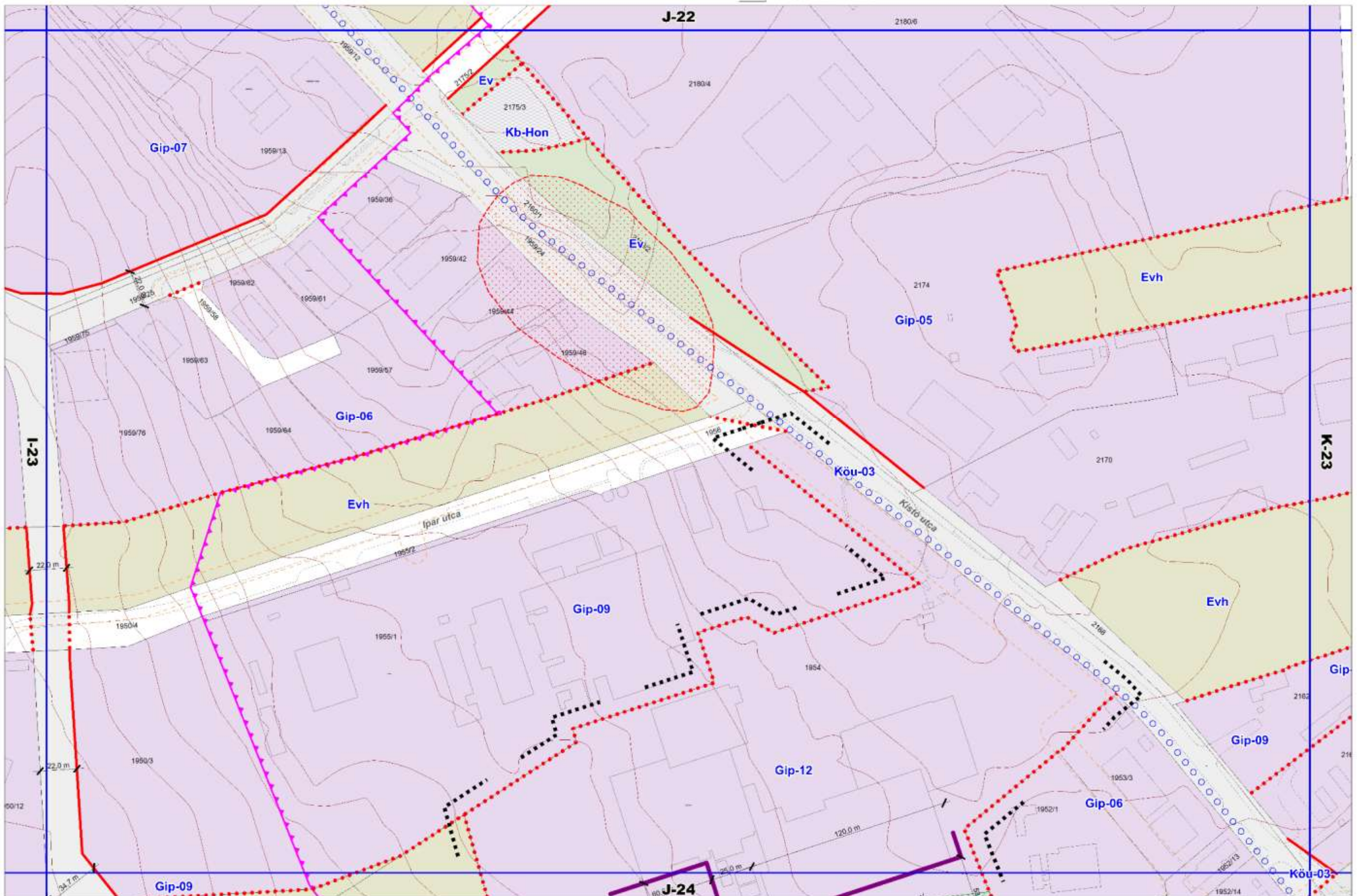
Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző



**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET**.../2023.(.....) önkormányzati rendelet a  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**M=1:2000**  
Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918  
■■■■ Tervezési terület határa**J-23**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL









## 5. 1.sz. melléklet

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
256/2022. (IX.29.) határozata  
a Unilever Magyarország Kft. Veszprém 1954 és 1952/17 hrsz.-ú ingatlanait érintő  
településrendezési terv módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési terveinek módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém 1954 és 1952/17 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását, amennyiben a Veszprém 1952/17 hrsz.-ú ingatlan is a kérelmező tulajdonába kerül.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém 1954 és 1952/17 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési tervének módosítását oly módon, hogy az ingatlanokat érintő övezeti besorolás Gip-12 vagy annak paramétereivel megegyező övezeti előírással módosuljon, ugyanakkor a Veszprém 1952/17 hrsz.-ú ingatlan teljes egészében telek zöldfelületként fenntartandó rész jelölést kapjon.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a módosítás elindítása előtt szükségesnek tartja az előzetes döntést megalapozó – a tulajdonos és fejlesztő elképzelését rögzítő – telepítési tanulmányterv elkészítését és az ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötését.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv készítésével összefüggő egyeztetéseket folytassa le, és a településrendezési szerződés előkészítését koordinálja.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém 1954 és 1952/17 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának esetében szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat készítését.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a biológiai aktivitás (BIA) érték csökkenés a felhagyott szeméttelep területe (Veszprém 0105/1 hrsz.) további részének véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett terület jogos magánérdekekre tekintettel történő, közérdeknek megfelelő felhasználása érdekében a fejlesztési cél más területen történő megvalósítása aránytalanul nagy terhet jelentene a beruházó tulajdonos részére annak várható nagy költsége miatt, figyelembe véve azt a körülményt, hogy a tervezett beruházás helyhez kötött, egy meglévő gyár bővítését irányozza elő, a fejlesztésre a település belterületén belül – ide értve a rendezési terven jelölt „tartalékterületeket” is – nincs megfelelő terület.
8. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja, a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a településtervező által összeállított – feljegyzést.
9. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
10. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
11. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

**Határidő:** 10. pont: 2023. márciusi Közgyűlés

**Felelős:** Sulyok Balázs Ede főépítész

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

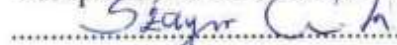
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**A kivonat hiteles.**

Veszprém, 2022. október 7.

  
.....  
Szayer Anita



## Feljegyzés

### **a hatályos településrendezési tervek módosítása az Unilever Magyarország Kft. Veszprém 1954 és 1952/17 hrsz.-ú ingatlanaira vonatkozóan**

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet követelményeinek megfelelően módosításra kerül a 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT), valamint szükség esetén a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT) az alábbi tartalommal:

#### **ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:**

##### **I. Megalapozó vizsgálati munkarészek Helyzetfeltárás, -elemzés, -értékelés**

- Városrendezési vizsgálatok:
  - o A tervezés célja, tervezési terület ismertetése
  - o Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
  - o Hatályos településrendezés eszközök bemutatása
  - o Az épített környezet vizsgálata
- Közlekedési vizsgálatok (szükség esetén)
- Közművizsgálatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi vizsgálatok (szükség esetén)

##### **II. Alátámasztó javaslati munkarészek**

- Városrendezési javaslat
  - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
  - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- Közlekedési javaslat (szükség esetén)
  - o A tervezési terület közlekedési javaslata (közúti és közösségi közlekedés, gyalogos és kerékpáros forgalom, parkolás)
- Közműjavaslatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi javaslatok (szükség esetén)

##### **III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek**

- HÉSZ módosítás és SZT módosítás (Rendelettervezet)
- TSZT módosítás (szükség esetén)

A módosításnak összhangban kell lennie:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I. 14.) MvM rendelet előírásaival, valamint
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével



Kovács Krisztina  
településtervező  
TT1 01-2918